

## BAB I

### PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara / Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai data – data tertentu yang ada di wilayah – wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaan.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang – Undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya (Moh. Mahfud MD,2001:31)

Pasal 1 angka 20 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Namun dalam perkembangan, eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya di pandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektifitas, efisiensi dan transparansi penegakan hukum (*Law enforcement*) bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya

penyatuan persepsi peraturan perundang – undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan.

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dimaksud, berkaitan dengan sekumpulan peraturan perundang-undangan yang tertulis dan tidak tertulis sepanjang mengenai persyaratan data fisik dan yuridis yang seharusnya dilaksanakan untuk menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan di Indonesia.

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah yang ditentukan di dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat sesuai konstelasi hukum positif, terutama Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksananya, baik diproses secara sistematis melalui partitua ajudikasi ataupun sporadik melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di Kantor Pertanahan.

Faktualnya, pada setiap pengajuan permohonan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan yang lebih dahulu diperiksa dan diteliti yaitu mengenai tiga persyaratan data :

1. Pemilik sebagai subjek hak;
2. Tanah sebagai obyek hak;
3. Surat sebagai alas hak.